



Tlf.: 46 37 30 33  
roskilde@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Rabalderstræde 7, 2. sal  
DK-4000 Roskilde  
CVR-nr. 20 22 26 70

**EJENDOMSELSKABET VALBY APS**

**HERSEGADE 3A, 4000 ROSKILDE**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 29. juni 2022

---

Michael Willaume

**CVR-NR. 36 92 41 44**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-12

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Ejendomsselskabet Valby ApS Hersegade 3A 4000 Roskilde
	CVR-nr.: 36 92 41 44 Stiftet: 15. juni 2015 Kommune: Roskilde Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Michael Willaume Andersen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Rabalderstræde 7, 2. sal 4000 Roskilde
<b>Pengeinstitut</b>	Sydbank

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 for Ejendomsselskabet Valby ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsesberetningen indeholder efter min opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Roskilde, den 21. juni 2022

Direktion:

---

Michael Willaume Andersen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Valby ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Ejendomsselskabet Valby ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Roskilde, den 21. juni 2022

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Dan R. Petersen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne33210

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive virksomhed med køb og salg af investeringsejendomme samt drift og administration af samme samt dermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabet har efter at have realiseret et samlet salg af ejendomsporteføljen sidste år været uden aktivitet i året.

## RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER

	Note	2021 kr.	2020 kr.
BRUTTOTAB.....		-38.068	16.767.499
DRIFTSRESULTAT.....		-38.068	16.767.499
Andre finansielle indtægter.....		16	6.863
Andre finansielle omkostninger.....		-1.121	-387.201
RESULTAT FØR SKAT.....		-39.173	16.387.161
Skat af årets resultat.....		0	-78.331
ÅRETS RESULTAT.....		-39.173	16.308.830
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		-39.173	16.308.830
I ALT.....		-39.173	16.308.830

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2021 kr.	2020 kr.
Kapitalandele i dattervirksomheder.....		0	0
Finansielle anlægsaktiver.....		0	0
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>0</b>	<b>0</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		113.546	0
Andre tilgodehavender.....		16.116	100
Tilgodehavende selskabsskat.....		14.000	16.000
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>143.662</b>	<b>16.100</b>
<b>Likvide beholdninger.....</b>		<b>1.037</b>	<b>703.495</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>144.699</b>	<b>719.595</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>144.699</b>	<b>719.595</b>
<b>PASSIVER</b>			
Selskabskapital.....		50.000	50.000
Overført resultat.....		74.699	113.872
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>124.699</b>	<b>163.872</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		20.000	25.000
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		0	452.392
Skyldigt sambeskatningsbidrag.....		0	78.331
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>20.000</b>	<b>555.723</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>20.000</b>	<b>555.723</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>144.699</b>	<b>719.595</b>
Eventualposter mv.	2		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. januar 2021.....	50.000	113.872	163.872
Forslag til resultatdisponering.....		-39.173	-39.173
<b>Egenkapital 31. december 2021.....</b>	<b>50.000</b>	<b>74.699</b>	<b>124.699</b>

**NOTER**

	<b>Note</b>
<b>Andre driftsindtægter</b> Andre driftsindtægter udgøres af indtægt ved akkordering af gæld.	<b>1</b>
<b>Eventualposter mv.</b>	<b>2</b>
<b>Hæftelse i sambeskatningen</b> Koncernens danske selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatter såsom udbytteskat mv.  Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst udgør 0 tkr. pr. balancedagen.	
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> Ingen.	<b>3</b>

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Valby ApS for 2021 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets aktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle- og materielle anlægsaktiver.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, leasingomkostninger mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

## BALANCEN

### Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i dattervirksomheder måles til kostpris. I tilfælde, hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af finansielle anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante bankindeståender.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

### **Gældsforpligtelser**

Finansielle forpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til nominel værdi.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominel værdi.